Dein perfektes Zuhause in der Traisengasse - Eigennutzung oder INVESTMENT

Objektnummer: 1609/457130

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,95 m²
Nutzfläche:	39,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,78 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	270.300,00 €

Ihr Ansprechpartner

Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

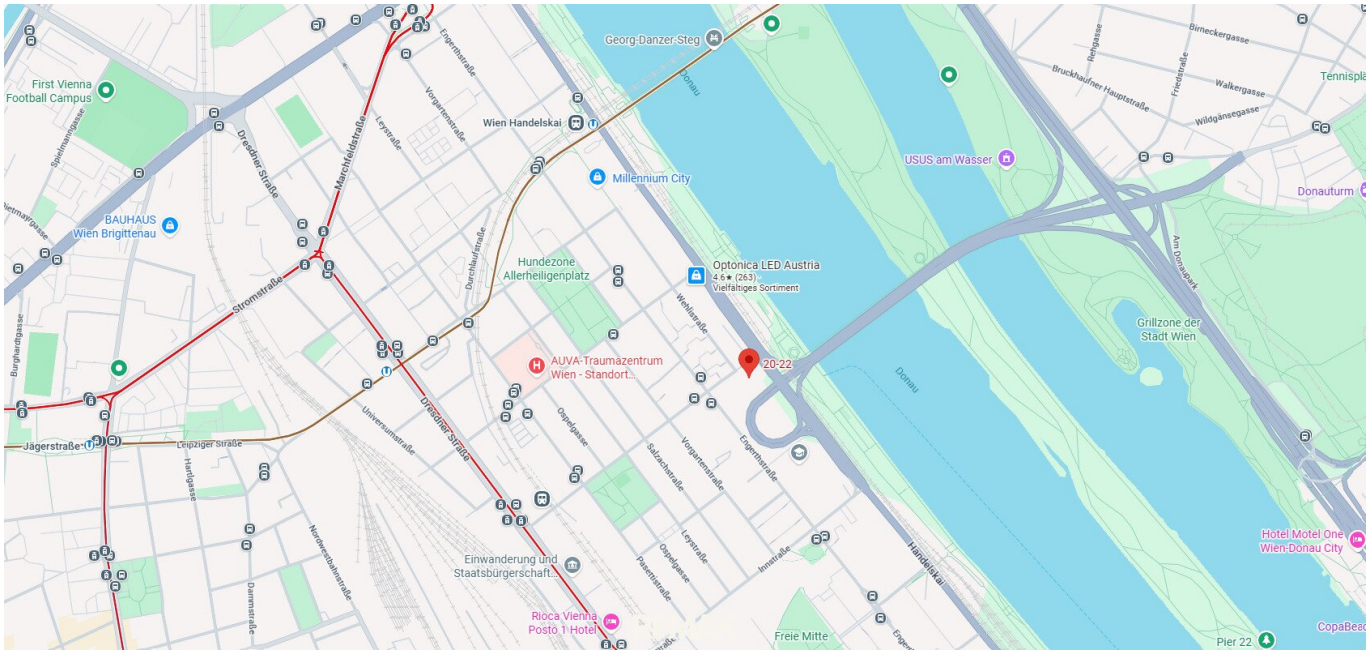
RE/MAX

RE/MAX

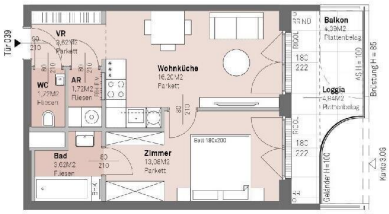
RE/MAX

RE/MAX

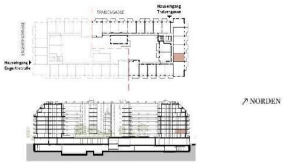
RE/MAX



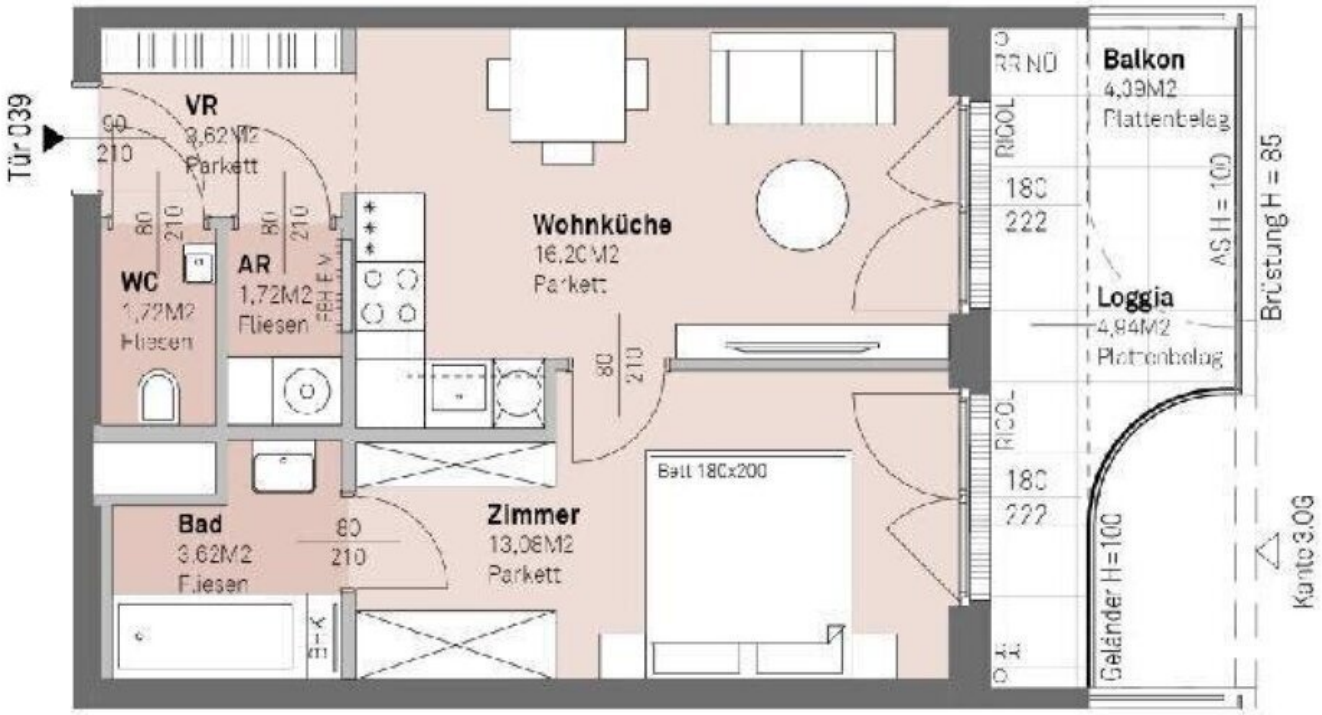
First Vienna Football Campus
BAUHAUS Wien Brigittenau
Georg-Danzer-Steg
Wien Handelskai
Millennium City
USUS am Wasser
Donauturm
Hundezone Allerheiligenplatz
Optonica LED Austria
4.6★ (263)
Vielfältiges Sortiment
AUVA-Traumazentrum Wien - Standort...
20-22
Grillzone der Stadt Wien
Hotel Motel One Wien-Donau City
Einwanderung und Staatsbürgerschaft...
Rioca Vienna Posto 1 Hotel
Freie Mitte
Pier 22
Jägerstraße
Leipziger Straße
Stromstraße
Dresdner Straße
Marchfeldstraße
Engerthstraße
Vorgartenstraße
Leystraße
Durchlaufstraße
Wehlistraße
Ospelgasse
Salzachstraße
Pasettistraße
Innstraße
Handelskai
Donau
Am Donaupark
Birneckergasse
Walkergasse
Wildgänsegasse
Bruckhaufner Hauptstraße
Friedstraße
Rehgasse
Spielmannsgasse
Burghardtgasse
Hardgasse
Universumstraße
Nordwestbahnstraße
Dammstraße

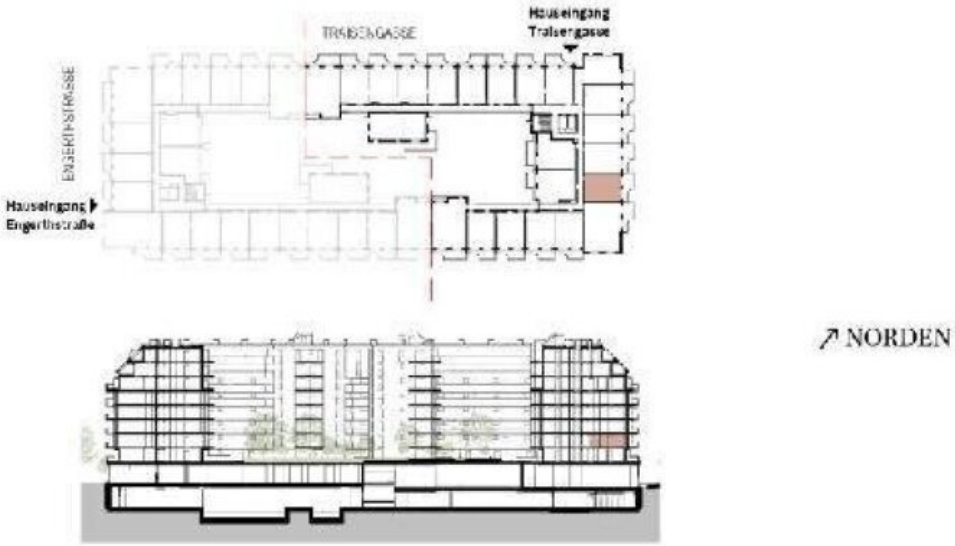


Tür 039
VR
Parkett
WC
AR
Fliesen
Wohnküche
Parkett
Balkon
Loggia
Bad
Fliesen
Zimmer
Parkett
Brüstung H = 85
Kanto 3.06



NORDEN


Tür 039
VR
3,62M2
Parkett
WC
1,72M2
Fliesen
AR
1,72M2
Fliesen
Wohnküche
16,20M2
Parkett
Bad
3,62M2
Fliesen
Zimmer
13,08M2
Parkett
Bett 180x200
Balkon
4,39M2
Plattenbelag
Loggia
4,94M2
Plattenbelag
Brüstung H = 85
Geländer H=100
Kante 3.OG


TRAISENGASSE
Hauseingang Traisengasse
ENGERTHSTRASSE
Hauseingang Engerthstraße
NORDEN

RE/MAX

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Balkon und Loggia nahe der Donauinsel!

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia** bietet modernen Wohnkomfort für Singles und Paare. Die durchdachte Raumaufteilung und die direkt vom Wohn- und Schlafzimmer zugänglichen Freiflächen schaffen ein einladendes Zuhause.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Wohnküche** mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer** mit Zugang zur Loggia
- **Badezimmer mit Badewanne**, vom Schlafzimmer aus zugänglich
- **Separates WC**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Vorraum**
- **2. Etage**
- **Nordost-Ausrichtung**
- Ca. **39,95 m² Wohnnutzfläche**
- Ca. **4,39 m² Balkon**
- Ca. **4,94 m² Loggia**
- **Ein Kellerabteil** mit ca. **1,78 m²**

Öffentliche Vekehrsanbindung:

U-Bahn : U6 Handelskai

Bus: 5A, 11A, 11B, 37A

S-Bahn: Station Traisengasse

Lage & Infrastruktur:

Die Nähe zur **Donauinsel** bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien. Die schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt verbindet urbanes Leben mit einem vielseitigen Freizeitangebot am Wasser.

Das Projekt:

Das moderne Neubauprojekt am Donauufer umfasst **269 Eigentumswohnungen** und verbindet elegante Architektur, einen begrünten Innenhof und eindrucksvolle Donaublicke. Die Nähe zur Donauinsel und die schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt bieten eine attraktive Kombination aus Erholung und urbanem Leben.

Das vielfältige Wohnungsangebot richtet sich an alle Generationen: **2-Zimmer-Wohnungen mit 37 bis 45 m²** bieten Singles und Paaren einen offenen Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie eine Terrasse oder einen eigenen Garten. **Maisonette-, Garten- und Hofwohnungen mit 3 bis 4 Zimmern** schaffen großzügigen Wohnraum – mit privaten Grünflächen bei den Gartenwohnungen und direktem Zugang zum begrünten Innenhof bei den Hofwohnungen. **Dachgeschoßwohnungen und Penthouses mit 2 bis 4 Zimmern und 43 bis 126 m²** überzeugen mit luxuriösem Wohnkomfort und besonderen Ausblicken.

Hinweis: Bilder nur zur Visualisierung (KI - generiert)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap